

Quito, 28 de Marzo de 2.014

Señores Accionistas  
**URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A.**  
Ciudad.

De conformidad al requerimiento de los señores Accionistas de URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A., y en cumplimiento a las disposiciones legales y luego del análisis y control efectuado a los valores presentados en los Estados Financieros y Anexos.

Se determina razonabilidad en la Situación Financiera de URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A., en todos los aspectos importantes al 31 de Diciembre de 2.013, que se detalla en anexos que se agregan.

Me permito adjuntar la Factura firmada, para que sea registrada por quien corresponda en la Empresa, el costo del trabajo es de \$ 200 líquidos a recibir.

Atentamente,



Angel Medardo Silva Villena.  
REG. NAC. C.P.A. 3120  
**COMISARIO**

Adj. Lo indicado

## **INFORME DE COMISARIO**

**1.** En mi calidad de Comisario de URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A. y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías, así como de las resoluciones que se adopten de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", es mi compromiso presentar el Informe de revisión de los Registros Contables y documentos del Ejercicio Económico 2.013.

- ❖ Los Libros de Actas de la Junta General y Directorio, así como los Registros Contables y análogos, se llevan de conformidad a los Normas Legales pertinentes. La convocatoria a Junta General de Accionistas ha sido realizado de conformidad a las disposiciones vigentes.

## **2. POLÍTICAS CONTABLES.**

- ❖ Los Estados Financieros se hallan preparados en U.S. dólares.
- ❖ Las Políticas Contables de la Compañía, son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- ❖ Las cifras presentadas mediante los Estados Financieros, son iguales a los Registros Contables, de conformidad a los Principios de Contabilidad generalmente aceptados.

**3.** El desempeño de mis funciones de Comisario de URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A., es confirmar el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279, el mismo que prevé revisiones de los Estados Financieros, Registros Contables de la misma, entre otros.

- ❖ Referente a la Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010, que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIFF. según la clase de Entidades, se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva, así como de los Reglamentos sujetos al control y vigilancia del Organismo respectivo.
- ❖ En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y análogos, contra la pérdida o disposición no autorizada, la confiabilidad de los Registros Contables en vigencia, permite la elaboración de los Estados Financieros y anexos, así como la existencia de elementos para identificar los mismos y definir las responsabilidades, caso de haber.
- ❖ Las cifras y más información presentadas en los Estados Financieros, corresponden a las asentadas en los Registros Contables, con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración las siguientes cifras al cierre del Ejercicio al 31 de Diciembre de 2.013.

  
Amv.

## URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A.

### 4. BALANCE GENERAL AL 31 DICIEMBRE DE 2.013

• TOTAL ACTIVO	93'850.875.83	
• TOTAL PASIVO		24'410.861.90
• TOTAL PATRIMONIO		<u>69'440.013.93</u>
	<b>\$ 93'850.873.53</b>	<b>\$ 93'850.873.53</b>

### 5. ESTADO DE RESULTADOS

#### INGRESOS

• VALOR INICIAL CONCESION LOCALES	600.210.98	
• REGALIAS	12'907.417.56	
• INTERESES EN POLIZA DE ACUMULACION	123.557.71	
• INGRESOS EXCENTOS	657.576.09	
• OTROS INGRESOS	<u>69.869.99</u>	<b>14'358.632.33</b>

#### GASTOS

• NOMINA SUELDOS Y SALARIOS	115.925.88	
• MATENIMIENTO EDIFICIO E INSTALACIONES	146.012.50	
• IMPUESTO PREDIAL	494.524.15	
• DEPRECIACION EDIFICIO	<u>1'452.904.90</u>	-- 2'209.367.43
• GASTOS INTERES	401.195.14	
• GASTOS NO DEDUCIBLES	114.930.60	
• IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS	148.159.80	
• INTERES TERRENO	<u>156.383.95</u>	-- 820.669.49
• IMPUESTO A LA RENTA	2'181.903.10	
• OTROS GASTOS	<u>915.959.96</u>	-- <u>3'097.863.06</u>
TOTAL GASTOS		-- <b><u>6'127.899.98</u></b>
<b><u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u></b>		<b>\$ <u>8'230.732.35</u></b>

### 6. ACTIVO, \$ 93'850.875.83 con los siguientes rubros:

#### CORRIENTE,

- CAJA GENERAL QUICENTRO SHOPPING
- BANCOS LOCALES
- BANCOS INTERNACIONALES
- INVERSIONES
- CLIENTES
- REGALIAS POR COBRAR
- CUENTAS POR COBRAR
- ANTICIPO PROVEEDORES

  
Amsv.

### **CORRIENTE**

- INTERES GANADO POR COBRAR
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- CREDITO TRIBUTARIO
- HONORARIOS EKRON

### **PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

- MUEBLES Y ENSERES
- EQUIPO DE COMPUTACION Y SOFTWARE
- VEHICULOS
- TERRENOS
- EDIFICIOS
- DEPRECIACION ACUMULADA
- ACCIONES Y PARTICIPACIONES
- ARQUITECTURA Y DIRECCION
- MUEBLES Y ENSERES
- MAQUINARIA Y EQUIPO
- FISCALIZACION
- IMPUESTOS AL VALOR AGREGADO
- COMISIONES VENTAS
- DEPRECIACIONES ACUMULADAS

### **LARGO PLAZO**

- INVERSIONES LARGO PLAZO
- ACCIONES Y PARTICIPACIONES
- CONSTRUCCION PROYECTO VILLAREGINA
- HONORARIOS CONSTRUCCION
- ARQUITECTURA Y DIRECCION
- IMPUESTOS Y TASAS
- OTROS COSTOS DIRECTOS
- COMISIONES VENTAS
- OTROS ACTIVOS

**7. PASIVO, \$ 24'410.861.90, con los siguientes rubros:**

### **CORRIENTE**

- PROVEDORES LOCALES
- PROVEDORES CUENTA PUENTE
- OTRAS CUENTAS POR PAGAR
- GARANTIAS POR PAGAR
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO
- APOORTE PERSONAL 9.35%
- APOORTE PATRONAL 12.15%
- CASTIEL PRIVATE LTD.
- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

### **LARGO PLAZO**

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS
- PRESTAMO ACCIONISTAS
- PRESTAMOS COMPAÑÍAS RELACIONADAS

  
Amsv.

**PASIVO DIFERIDO**

- ANTICIPO CLIENTES
- OTROS PASIVOS DIFERIDOS
- CONCESIONES
- VALOR INICIAL DE CONCESION (VIC) PLAZA GRANADOS
- PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

**OTROS PASIVOS**

- INGRESOS DIFERIDOS TORRE 1 (ETAPA 5)

**8. PATRIMONIO, \$ 69´440.013.93, con las cuentas:**

- CAPITAL SOCIAL
- RESERVA LEGAL
- RESERVA DE CAPITAL
- VALUACION DE ACTIVOS
- RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE LAS NIIF
- UTILIDAD EJERCICIO

**9. MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS, ME PERMITO EN TÉRMINOS RELATIVOS, DEFINIR LO SIGUIENTE:**

• **RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL**

$$\text{UTILIDAD NETA} / \text{ACTIVO TOTAL} = 8.77\%$$

Define la capacidad del Activo Total de producir Utilidades, con independencia de Obligaciones con Terceros o Patrimonio.

• **RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

$$\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL} = \$ 3.84$$

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

• **SOLVENCIA PATRIMONIAL**

$$\text{PATRIMONIO} / \text{TOTAL ACTIVO} = 74\%$$

Determina la proporción de participación, que tiene los fondos propios. Con relación al Activo Total, debe llegar a un 40%

  
Amsv.

• **INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

**PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL = .26%**

Mide el nivel de endeudamiento y establece el porcentaje de participación de los Proveedores o Cuentas por Pagar

- 10** En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.013, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, en todos los aspectos materiales y la posición Financiera, la gestión Administrativa y eficiencia Gerencial de URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A., al 31 de Diciembre de 2.013.
- 11.** Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.

Quito, 28 de Marzo de 2.014



Angel Medardo Silva Villena  
REG. NAC. C.P.A 3120  
**COMISARIO**